



全國補習班

111 地政士

土地稅法規 題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

【整體評析】

- 1.今年試題均屬傳統基本問答題型，並無實例題型。
- 2.今年試題屬「背多分」類型，考生如有掌握，容易拿分。

一、何謂「累進起點地價」？又地價稅課稅基礎及其稅率結構為何？試依「土地稅法」規定分別說明之。(25分)

解題分析	<p>1.本題可依以土地稅法第 16 條規定，按題旨次序，先就「累進起點地價」再就「課稅基礎」與「稅率結構」來回答。</p> <p>2.本題是土地稅法考題之常客。</p>
命中	<p>★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 3。</p> <p>★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義（于俊明老師），頁 3~5。</p> <p>★本題完全命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 A-10(第 13 題)、A-11(第 14 題)。</p>

答：

(一) 累進起點地價：

前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。（土地稅 16 II）

(二) 課稅基礎及稅率結構：（土地稅 16 I）

地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：

- 一、超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
- 二、超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
- 三、超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
- 四、超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。
- 五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

二、土地增值稅於自用住宅用地所有權移轉時之優惠可分為「一生一次」及「一生一屋」之優惠稅率，請問依據「土地稅法」有何相關規定？試說明之。(25分)

解題分析	1.本題可依土地稅法第 34 條第 1、2、3、4 項，就「一生一次」優惠稅率相關規定作答。 2.「一生一屋」可依土地稅法第 34 條第 5 項所列五要件回答即可。 3.自用住宅用地之相關問題，在土地稅法考題中，時常出現。 4.「一生一屋」之適用要件，於 105 年地政士考題曾出過。
命中	★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 37~38。 ★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義（于俊明老師），頁 27~30。 ★本題完全命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」（猜題）講義，頁 A-16(第 21 題)。

答：

(一) 土地增值稅之優惠稅率：自用住宅用地按土地漲價總數額 10%徵收之。惟須符合下述要件。

(二)「一生一次」：(土地稅 34 I II III IV)

1. 土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。
2. 前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。
3. 第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。
4. 土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。

(三)「一生一屋」：(土地稅 34 V)

土地所有權人適用前述規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前述一次之限制：

1. 出售都市土地面積未超過 1.5 公畝部分或非都市土地面積未超過 3.5 公畝部分。
2. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
3. 出售前持有該土地六年以上。
4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。
5. 出售前五年內，無供營業使用或出租。

三、對於遺產及贈與稅之納稅義務人，在其應納稅款未繳清前，有那些處分禁止之相關規定？請依「遺產及贈與稅法」規定說明之。（25分）

解題分析	1.遺產稅未繳清前：不得「分割遺產」、「交付遺贈」或辦理「移轉登記」。 2.贈與稅未繳清前：不得「贈與移轉登記」。 3.移轉登記應檢附之證明文件為遺產及贈與稅法第 42 條規定。 4.遺產及贈與稅法第 41 條、第 41 條之 1 的例外規定也應提及。 5.本題於 100 年地政士考題曾出過。
命中	★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義（黃振國老師），頁 109~110。 ★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義（于俊明老師），頁 126。

答：

依遺產及贈與稅法相關規定，說明於下：

- (一) 遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依第 41 條規定，於事前申請該主管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書者，不在此限。（遺贈稅 8 I）
- (二) 地政機關及其他政府機關，或公私事業辦理遺產或贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。（遺贈稅 42）
- (三) 繼承人為二人以上時，經部分繼承人按其法定應繼分繳納部分遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之共同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為共同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就共同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。（遺贈稅 41-1）
- (四) 例外規定：
 1. 遺產稅或贈與稅納稅義務人繳清應納稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，主管稽徵機關應發給稅款繳清證明書；其經核定無應納稅款者，應發給核定免稅證明書；其有特殊原因必須於繳清稅款前辦理產權移轉者，得提出確切納稅保證，申請該管主管稽徵機關核發同意移轉證明書。
 2. 依第 16 條規定，不計入遺產總額之財產，或依第 20 條規定不計入贈與總額之財產，經納稅義務人之申請，稽徵機關應發給不計入遺產總額證明書，或不計入贈與總額證明書。（遺贈稅 41）

四、近年國內房地產價格飆漲，為抑制投機炒房，穩定不動產交易市場，政府於民國110年4月28日修正公布「所得稅法」第14-4條，對個人房屋、土地交易所得稅之稅率作調整，請問其稅率結構為何？試依「所得稅法」最新規定說明之。(25分)

解題分析	1.所得稅法有關個人交易房地之稅率，地政士 105、107 年皆考過。 2.所得稅法甫於 110.7.1 修正，值得再次測驗考生。 3.個人之一般稅率分為「中華民國境內居住」、「非中華民國境內居住」二類型。 4.另有三種是用 20%與自住房地定額免稅超過部分也應提及。
命中	★本題完全命中於全國補習班「111 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-42(第 54 題)。 ★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義(黃振國老師)，頁 154~155。 ★全國補習班「111 地政士考試—土地稅法規」講義(于俊明老師)，頁 63~64。

答：

(一) 所得稅法第 14 條之 4 第 3 項規定

個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第 30 條第 1 項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：

1. 中華民國境內居住之個人：

- (1) 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2) 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
- (3) 持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。
- (4) 持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。
- (5) 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (6) 個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
- (7) 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。
- (8) 符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。

2. 非中華民國境內居住之個人：

- (1) 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
- (2) 持有房屋、土地之期間超過二年者，稅率為百分之三十五。(所 14-4Ⅲ)